TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 16/2018/DS-PT
Ngày 18 tháng 4 năm 2018

V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Ông Hàng Lâm Viên**
Các Thẩm phán: **Ông Nguyễn Văn Được**
Bà Ngô Thị Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Đức – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:
Ông Nguyễn Hồng Hiển - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 4 năm 2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2017/TLPT- DS ngày 20 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm". Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2018/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1970
Địa chỉ: Thôn 1, xã C, huyện N, tỉnh Ninh Thuận

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tiến: Luật sư Hứa T. K – Văn phòng Luật sư M– Đoàn Luật sư tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn X, sinh năm 1964
Địa chỉ: Thôn 2, xã C, huyện N, tỉnh Ninh Thuận

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn:
Bà Trần Thị T1 (Tên gọi khác: T2), sinh năm 1962
Địa chỉ: Thôn 2, xã C, huyện N, tỉnh Ninh Thuận

Người làm chứng: Ông Huỳnh Xuân H, sinh năm 1953
Địa chỉ: Thôn 1, xã C, huyện N, tỉnh Ninh Thuận

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện, Biên bản ghi lời khai, bà Huỳnh Thị T trình bày:

Ngày 07/10/2002, vợ chồng ông Đặng Văn X, bà Trần Thị T1 (T2) sang nhượng cho bà Huỳnh Thị T thửa đất giáp Quốc lộ 1A, đối diện Quán cơm A và Cây xăng L xã C, huyện N, tỉnh Ninh Thuận; Chiều ngang thửa đất 30m, chiều dài từ lề đường Quốc lộ 1A giáp đường sắt; giá sang nhượng 7.000.000đ. Ông X, bà T1 dùng thước đo, hai bên nhờ ông Huỳnh Xuân H lập giúp giấy sang nhượng ghi ngày 07/10/2002 tại nhà ông X có mặt vợ chồng ông X và Cha của ông X (Cha ông X đã chết). Sau khi nghe ông H đọc nội dung giấy sang nhượng đất, ông X ký tên đồng thời ký thay bà T1 (T2); Bà T giao cho vợ chồng ông X, bà T1 (T2) 7.000.000đ, bà T nhận thửa đất nhưng chưa sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà T thay đổi lời khai như sau: Giấy sang nhượng được lập tại nhà bà T không có mặt vợ chồng ông X, bà T1 (T2). Sau khi lập giấy sang nhượng đất, bà T cùng với bà C1 (vợ ông H) đem giấy sang nhượng đến nhà vợ chồng ông X đọc nội dung cho vợ chồng ông X, bà T1 nghe có mặt cha của ông X, sau đó ông X ký tên; Cha của ông X ký thay bà T1, ký chữ "T2". Chữ viết họ, tên Đặng Văn S trong giấy sang nhượng đất bà T không biết ai viết.

Khoảng một năm sau, ông Trần Văn H1 phát hiện thửa đất vợ chồng ông X, bà T1 (T2) sang nhượng cho bà T chính là thửa đất của ông H1 nên ông H1 cùng với bà T gặp vợ chồng ông X, bà T1 để giải quyết. Vợ chồng ông X, bà T1 thừa nhận thửa đất đã sang nhượng cho bà T là của ông H1 nên đồng ý đổi thửa đất số 14, tờ bản đồ số 13, xã C nằm về phía nam nhà của vợ chồng ông X, bà T1; Chiều ngang thửa đất 30m giáp Quốc lộ 1A, hai bên không lập giấy tờ hoán đổi đất vì thực chất hai bên thay đổi đối tượng của hợp đồng sang nhượng đất ngày 07/10/2002.

Năm 2005, bà T phát hiện vợ chồng ông X, bà T1 (T2) xây dựng nhà trên thửa đất số 14 nên khiếu nại. UBND xã C giải quyết tranh chấp, ông X thừa nhận đổi thửa đất còn lại có khoảng cách từ cây Keo đến nhà ông T3 là 20,2m nhưng bà T chưa nhất trí.

Năm 2015, bà T chấp nhận phần đất còn lại theo như ông X thừa nhận tại UBND xã C. Bà T xây tường rào bằng gạch taplo, khoảng hai tháng sau thì ông X đã đập phá tường rào và chiếm hữu, sử dụng đất cho đến nay.

Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất chiều ngang còn lại 17,84m, diện tích 362m^2. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T nhất trí chịu 50% lỗi; Vợ chồng ông X, bà T1 phải bồi thường thiệt hại mức độ lỗi 50% theo giá 5.600.000đ cho 1m ngang đất.

- Buộc ông X bồi thường thiệt hại về tài sản 7.000.000đ (Sau khi đã trừ khấu hao tài sản). Bà T tự nguyện chịu toàn bộ cho phí giám định, định giá.

Các Biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đặng Văn X trình bày:

Ông Đặng Văn X không bán đất cũng như không hoán đổi đất cho bà Huỳnh Thị T, ông cho bà T mượn đất xây tường thành để làm ăn từ năm 2014. Ông không biết chữ nên chữ ký trong giấy sang nhượng đất do bà T cung cấp là giả mạo.

Biên bản hòa giải ngày 28/10/2005 của UBND xã P, ông X không nhớ chính xác ông có lăn tay hay điểm chỉ vào biên bản hay không; Nội dung biên bản ghi ông

có bán cho bà T 30m đất và đổi lại diện tích đất hiện nay đang tranh chấp là do cán bộ ghi, ông không biết, không thừa nhận. Vợ của ông X là bà Trần Thị T1 (T2) lấy đất của ông H1 để bán cho bà T thì ông X không biết, ông không liên quan đến việc này. Tại phiên tòa, ông X xác nhận bà T1 (T2) bán đất cho bà T là sai nên ông X đồng ý cho bà T1 6.000.000đ để trả cho bà T. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện đòi đất của bà T.

Ông X xác nhận có cho bà T mượn đất để xây tường thành làm cá, khoảng hai tháng sau khi xây dựng tường thành ông X phát hiện bà T có ý đồ chiếm đoạt đất của ông nên yêu cầu UBND xã tháo dỡ tường rào để trả đất nhưng UBND xã không thực hiện nên ông đã đập phá tường rào của bà T1; ông X không đồng ý bồi thường.

Các biên bản ghi lời khai, bà Trần Thị T1 (T2) trình bày:

Bà Trần Thị T1 (T2) không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T vì bà T không đổi đất cho bà T1.

Năm 2000 đến 2002, bà T1 chơi đánh bài nên mượn bà Huỳnh Thị T 2.000.000đ, ba tháng sau bà T tính lãi và gốc là 3.500.000đ. Vì không có tiền trả cho bà T nên bà T1 dùng thửa đất của ông Trần Văn H1 gửi cho bà quản lý giúp để bán cho bà T giá 7.000.000đ, diện tích không nhớ nhưng lớn hơn diện tích thửa đất vợ chồng bà đang sử dụng và bà T đang tranh chấp. Bà T1 và bà T thỏa thuận bằng lời nói, bà T đã đưa thêm cho bà số tiền cộng với số tiền đã mượn là 6.000.000đ; bà T biết đất của ông H1 và nhất trí nếu ông H1 lấy lại đất thì bà T tự chịu trách nhiệm. Bà T1 không biết, không ký vào Giấy sang nhượng đất ghi ngày 07/10/2002 do bà T cung cấp. Ông X chồng của bà T1 không liên quan đến việc bán đất của bà T1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ Điều 137, Điều 146 của Bộ luật dân sự 1995, khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993, Điều 584 Bộ luật dân sự 2015, khoản 3 và 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T về bồi thường thiệt hại tài sản do bị xâm phạm. Buộc ông Đặng Văn X bồi thường cho bà Huỳnh Thị T số tiền 7.000.000đ.

Bác yêu cầu của bà Huỳnh Thị T về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2002 giữa vợ chồng ông Đặng Văn X, bà Trần Thị T1 với bà Huỳnh Thị T. Buộc vợ chồng ông Đặng Văn X, bà Trần Thị T1 phải hoàn trả cho bà Huỳnh Thị T số tiền 7.000.000đ nhận chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại do phần lỗi của mình gây ra là 46.452.000. Tổng cộng hai khoản: 53.452.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí giám định, định giá, án phí; Quyền yêu cầu thi hành án; Lãi suất chậm thi hành án; Quyền kháng cáo.

Ngày 10/10/2017, ông Đặng Văn X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu việc tuân thủ pháp luật tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án:

- HĐXX đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

- Đề nghị HĐXX giải quyết, sửa vụ án theo hướng:

+ Vợ chồng ông Đặng Văn X, bà Trần Thị T1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị T, giá chuyển nhượng 7.000.000đ, được chứng minh tại bản kết luận giám định đối với dấu vân tay của ông X.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa tuân thủ về hình thức và nội dung nên vô hiệu; Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu phải bồi thường thiệt hại.

+ Tòa án cấp sơ thẩm không dùng kết quả định giá do Hội đồng định giá đã quyết định để giải quyết vụ án là trái quy định của pháp luật tố tụng dân sự về định giá; Tòa án cấp sơ thẩm tự quyết định giá trung bình đối với 1m ngang đất là 5.600.000đ là không có căn cứ.

+ Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bị đơn có yêu cầu định giá lại tài sản. Hội đồng định giá xác định giá đất tranh chấp là 35.000đ/m^2 nên buộc vợ chồng ông X, bà T1 (T2) phải hoàn trả cho bà T1 7.000.000đ và bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng là 2.835.000đ.

+ Buộc ông X phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà T là 7.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm.

[2] Xét kháng cáo của ông Đặng Văn X

[2.1]Đơn kháng cáo của ông Đặng Văn X trong thời hạn kháng cáo nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết. Tại phiên tòa, ông X vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Các đương sự không thỏa thuận việc giải quyết vụ án.

[2.2]Ông Đặng Văn X kháng cáo cho rằng vợ chồng ông không xác lập giao dịch chuyển quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị T nên không đồng ý hoàn trả tiền giao dịch do hợp đồng hiệu, bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng.

Xét thấy:

- Bà Huỳnh Thị T cung cấp giấy sang nhượng đất ngày 07/10/2002 để chứng minh vợ chồng ông Đặng Văn X, Trần Thị T1 (T2) chuyển nhượng đất cho bà. Tuy nhiên, lời khai của bà T, lời khai của Ông Huỳnh Xuân H - Người viết giúp giấy sang nhượng đất mâu thuẫn, không đảm bảo tính khách quan, tính liên quan, tính có căn cứ để chứng minh chữ ký, chữ viết của vợ chồng ông X, bà T1 trong giấy sang nhượng là có thật nên không được dùng làm chứng cứ để giải quyết vụ án.

- Đơn xin tự khai (BL.103) do bà Đặng Thị K1 viết giúp bà Trần Thị T1 (T2), bà T1 lăn tay vào đơn thể hiện nội dung bà T1 mượn bà T 2.000.000đ để chơi bạc nên bà T tính lãi và gốc là 3.500.000đ, bà T đưa thêm cho bà T1 2.500.000đ nên bà T1 (T2) nợ bà T tổng cộng 6.000.000đ. Bà T không thừa nhận việc cho vay, tính lãi như bà T1 (T2) khai.

- Biên bản xác minh (BL.124), ông X trình bày năm 2001-2002, vợ chồng ông có mượn tiền của bà T, do hoàn cảnh khó khăn không có khả năng trả nợ nên bàn bạc với bà T sang nhượng đất để trừ nợ (Thực tế vợ chồng ông lén bán đất của ông H cho

vợ chồng ông ở tạm). Ông H biết sự việc nên lấy lại đất và chừa lại một khoảng đất mặt hướng Bắc nhà ông X và đây được xem là phần đất còn lại đã bán cho bà T.

- Biên bản làm việc ngày 13/9/2006 (BL.123) ông X, bà T1 khai việc trước đây ông X bán cho bà T 30m đất chiều ngang theo Quốc lộ 1A là phần đất của ông H. Sau khi ông H phát hiện lấy lại đất, phần đất phía Bắc còn lại 20,5m đề nghị chị T thông cảm nhận phần đất này. Phần đất vợ chồng ông X đã xây nhà thì đề nghị chị T không tranh chấp.

- Các BL.123, 124 là bản sao không được công chứng, chứng thực nhưng có nội dung phù hợp với bản gốc các biên bản hòa giải tranh chấp ngày 05/8/2005 (BL.116), biên bản hỏa giải tranh chấp ngày 28/10/2005 (BL.114), các BL.114, 116 chứa đựng nội dung ông X có bán cho bà T 30m đất, đất ông X bán cho bà T là của ông H. Sau khi biết ông X bán đất, ông H đã lấy lại đất. Do thiếu nợ chị T nên ông X lấy đất của ông H bán cho chị T, bán từ nhà về mặt hướng Nam (không biết bao nhiêu mét) ông X giao cho bà T một miếng đất từ cây Keo trở vô nhà ông T3. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông X, bà T1 thừa nhận có làm việc tại các biên bản hòa giải này nhưng không nhớ có ký hoặc lăn tay vào giấy hay không; ông X cũng không yêu cầu giám định dấu vân tay.

- Kết luận giám định số 2711/C54B ngày 29/8/2017 (BL.164, 165) của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố P1 đã kết luận dấu vân tay trong Biên bản hòa giải tranh chấp ngày 28/10/2005 đúng là dấu vân tay của ông Đặng Văn X.

- Như vậy, đủ chứng cứ chứng minh: Sau khi ông H lấy lại đất thì giữa vợ chồng ông X, bà T1 với bà T có sự thỏa thuận thay đổi đối tượng giao dịch bằng thửa đất HNK số 14, diện tích 362m^2 theo trích lục do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận Chi nhánh N lập ngày 26/7/2016 (BL.56), giá chuyển nhượng 362m^2 là 7.000.000đ; Hai bên thỏa thuận bằng lời nói, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiệt hại không đúng, cụ thể như sau:

+ Các đương sự không thỏa thuận được giá, không lựa chọn tổ chức, thẩm định giá. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá nên Tòa án cấp sơ thẩm thành lập Hội đồng định giá đúng theo quy định tại Điều 104 khoản 3 BLTTDS; Điều 7 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 (Thông tư 02/2014).

+ Kết luận định giá theo biên bản ngày 08/7/2016 Hội đồng xác định giá đất tranh chấp là 35.000đ/m^2 (đất trồng cây lâu năm, vị trí 1). Tòa án cấp sơ thẩm không dùng kết quả định giá để giải quyết vụ án là trái với quy định tại Điều 95 khoản 8 BLTTDS;

+ Tòa án cấp sơ thẩm tính giá đất trung bình dựa trên giá do nguyên đơn đưa ra 10.000.000đ/1m ngang và giá do Tòa án cấp sơ thẩm khảo sát tại địa phương 1.200.000đ/1m ngang để xác định giá đất tranh chấp 5.600.000đ/m ngang là trái với Điều 17 Thông tư 02/2014. Điều 17 khoản 1 của Thông tư 02/2014 quy định Tòa án chỉ được quyền xác định giá tài sản trong *"Trường hợp các bên đương sự không tự thỏa thuận được về việc xác định giá tài sản, nhưng không yêu cầu Tòa án yêu cầu tổ chức thẩm định giá tiến hành định giá tài sản hoặc không yêu cầu Toà án thành lập Hội đồng định giá tiến hành định giá tài sản thì Tòa án yêu cầu các bên đương sự đưa ra giá của tài sản nhưng không được vi phạm hướng dẫn tại các khoản 2, 3, 4 Điều 2 của Thông tư liên tịch này. Trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày đương*

sự nhận được yêu cầu của Toà án, nếu các bên đương sự đưa ra được một mức giá thống nhất, thì Tòa án lấy mức giá này làm giá tài sản. Trường hợp các đương sự đưa ra các mức giá khác nhau, thì Tòa án lấy mức giá trung bình cộng của các mức giá do các đương sự đã đưa ra. Trường hợp chỉ có một đương sự đưa ra giá tài sản còn các đương sự khác không đưa ra giá đối với tài sản đang tranh chấp thì Toà án xác định giá tài sản theo mức giá của bên đương sự đã đưa ra".

- Giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn có yêu cầu Tòa án thành lập hội đồng định giá lại quyền sử dụng đất tranh chấp; Địa phương không có thông tin chuyển nhượng đất cùng loại theo giá thị trường nên hội đồng định giá xác định giá đất tranh chấp là 35.000đ/m^2, tổng giá trị quyền sử dụng đất được xác định 362m^2 x 35.000đ/1m^2 =12.670.000đ. Thiệt hại được xác định là 12.670.000đ – 7.000.000đ =5.670.000đ nên mỗi bên phải chịu ½ lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu, tương ứng số tiền 2.835.000đ.

Từ những phân tích, lập luận nêu trên; Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu phải bồi thường cho bên kia số tiền 2.835.000đ.

[2.3]Ông Đặng Văn X kháng cáo không đồng ý bồi thường thiệt hại về tài sản.

Ông Đặng Văn X thừa nhận sau khi được UBND xã hòa giải ông đồng ý cho bà Huỳnh Thị T mượn đất để làm nơi chứa cá, phơi cá; bà T xây tường rào trên phần đất tranh chấp ông biết nhưng không phản đối; Bà T hợp thức hóa giấy tờ chiếm phần đất này của ông nên ông đã đập phá tường rào.

Ông X không có chứng cứ chứng minh cho bà T mượn đất để sử dụng. Thực tế bà T xây tường rào trên phần đất vợ chồng ông X, bà T1 giao cho bà T để thay thế đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đó. Hành vi của ông X xâm phạm đến tài sản của bà T nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông X bồi thường là có căn cứ. Do đó, không chấp nhận phần yêu cầu kháng cáo này của ông X.

[3] Chi phí thẩm định, định giá; Án phí; Chi phí giám định

[3.1]Chi phí thẩm định, định giá sơ thẩm và phúc thẩm:

Tổng chi phí thẩm định, định giá 5.800.000đ, vợ chồng ông Đặng Văn X, Trần Thị T1 (T2) phải chịu 2.900.000đ; bà Huỳnh Thị T phải chịu 2.900.000đ. Bà T đã nộp tạm ứng 5.800.000đ nên bà T đã nộp đủ tiền thẩm định, định giá. Ông X, bà T1 phải liên đới trả lại cho bà T 2.900.000đ.

[3.2]Chi phí giám định: Ông Đặng Văn X phải chịu 2.515.000đ số tiền này ông Đặng Văn X phải hoàn trả cho bà Huỳnh Thị T.

[3.3]Về án phí

-Án phí sơ thẩm:

+ Ông Đặng Văn X phải chịu 350.000đ án phí dân sự đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm. Ông Đặng Văn X, bà Trần Thị T1 phải liên đới chịu án phí đối với số tiền hoàn trả, số tiền bồi thường khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 491.750đ.

+ Bà Huỳnh Thị T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng không được Tòa án chấp nhận.

-Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều 26 khoản 3, 6; Điều 147 khoản 1, Điều 148 khoản 2, Điều 157 khoản 1, Điều 165 khoản 1, Điều 308 khoản 2 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 khoản 1, Điều 27 khoản 3 điểm b Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14;

Điều 136, 137, 139, 146, 612 của Bộ luật dân sự 1995;

Điều 468 khoản 2 của Bộ luật dân sự 2015

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn X.

2. Chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm của bà Huỳnh Thị T; Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị T.

2.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 14 diện tích 362m^2, tờ bản đồ số 13, xã C, N, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính số 436 ngày 26/7/2016 do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh N lập ngày 26/7/2016 kèm theo bản án. Vợ chồng ông Đặng Văn X, bà Trần Thị T1 (T2) đang chiếm hữu, sử dụng một phần thửa đất số 14 diện tích 362m^2, tờ bản đồ số 13, xã C, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2.2. Vợ chồng ông Đặng Văn X, bà Trần Thị T1 phải liên đới không phân chia phần hoàn trả cho Huỳnh Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7.000.000đ và số tiền bồi thường thiệt hại khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.835.000đ, tổng cộng 9.835.000đ.

2.3. Buộc ông Đặng Văn X phải bồi thường cho bà Huỳnh Thị T 7.000.000đ do tài sản của bà T bị ông X xâm phạm.

3. Chi phí thẩm định, định giá sơ thẩm và phúc thẩm:

Vợ chồng ông Đặng Văn X, Trần Thị T1 (T2) phải chịu 2.900.000đ; bà Huỳnh Thị T phải chịu 2.900.000đ. Bà T đã nộp tạm ứng 5.800.000đ nên bà T đã nộp đủ tiền thẩm định, định giá. Ông X, bà T1 phải liên đới không phân chia phần trả cho bà T 2.900.000đ.

4. Chi phí giám định: Ông Đặng Văn X phải chịu 2.515.000đ, số tiền này ông Đặng Văn X phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị T.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 khoản 2 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

5. Về án phí:

5.1. Án phí sơ thẩm:

- Vợ chồng ông Đặng Văn X, bà Trần Thị T1 phải liên đới không phân chia phần chịu 491.750đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đặng Văn X phải chịu 350.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Huỳnh Thị T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 350.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005713 ngày 13/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N và 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005628 ngày 18/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N; Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị T 250.000đ tạm ứng án phí thừa; Bà T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Án phí phúc thẩm: Ông Đặng Văn X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011031 ngày 11/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận Thi hành án, quyền yêu cầu Thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án theo quy định các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (18/4/2018).

Nơi nhận:
-Đương sự ;
-TAND huyện N (1);
-Chi cục THADS huyện N (1);
-VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
-Phòng GĐKT (1);
-Lưu(HS-AV, Tổ HCTP) (3).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hàng Lâm Viên